

Madrid, 16 de septiembre de 2025

DIRECTOR DE URBANIZACIÓN Y
AGENDA URBANA

DOCUMENTO INTERNO

ASUNTO: Solicitud de autorización previa para el inicio de la contratación de los de servicios de redacción del Proyecto de urbanización de la actuación "Cuartelillo de Marinería", en Ferrol (A Coruña).

Hay consenso generalizado en la sociedad acerca de los desajustes en el mercado de la vivienda que padecen amplias zonas del país, provocando a numerosas personas y colectivos una gran dificultad para el acceso a este bien básico, en especial en régimen de alquiler, entre otros factores a causa de la escasez de oferta y el consecuente incremento de precios. Para paliar esta situación, el Gobierno de España trabaja en políticas transversales aplicadas a través de las competencias de diferentes Ministerios. Por su relevancia en relación con sus atribuciones, el Ministerio de Vivienda desarrolla varias de esas acciones, algunas de ellas a través de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, cuyo principal objetivo es el incremento del parque público de vivienda para ponerla a disposición de la ciudadanía a precios asequibles.

En ese contexto, el Consejo de Ministros, en reunión de 9 de mayo de 2023, aprobó el Acuerdo por el que encomienda a los Ministerios de Defensa, de Hacienda y Función Pública y de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la tramitación de los instrumentos jurídicos necesarios para potenciar el desarrollo urbanístico y la promoción de vivienda destinada a políticas sociales de diversas propiedades de titularidad del Ministerio de Defensa, a través del correspondiente contrato de compraventa o negocio jurídico que proceda, por un importe máximo de 622.265.566,67 euros, previa valoración de su idoneidad, que viene determinada por la edificabilidad residencial que el ámbito sea susceptible de albergar, por la inversión total necesaria para materializar dicha edificabilidad y por el plazo en que tales aprovechamientos urbanísticos puedan ponerse a disposición de la ciudadanía. La propuesta elevada al Consejo de Ministros encomendó a los citados Ministerios el estudio de 50 ámbitos distribuidos por todo el territorio nacional y que se encuentran en distintos grados de desarrollo.

Uno de esos ámbitos es el Cuartelillo de Marinería en Ferrol que, tras el oportuno análisis y constatación de sus condiciones de adecuación al fin pretendido, fue adquirido por SEPES formalizándose la escritura de compraventa con fecha 26 de febrero de 2025.

La actuación "Cuartelillo de Marinería" se sitúa en los terrenos que ocupaban el antiguo cuartelillo del Ministerio de Defensa, entre las calles de María y Emilio Antón y los jardines del Campo de San Roque. Se trata de un suelo calificado como Urbano No Consolidado con una superficie de 1.644 m², conforme al planeamiento, la operación tiene por objeto la transformación, para su uso residencial, del suelo urbano integrado en el ámbito, contemplando 2.466 m² de edificabilidad máxima de usos lucrativos residenciales y terciarios, con capacidad para la construcción de aproximadamente 20 viviendas.

Como paso previo a la disponibilidad de los solares para la edificación es preciso acometer tanto la demolición de las edificaciones existentes, actualmente sin uso, como la urbanización del ámbito conforme al planeamiento aprobado.

Se considera conveniente la tramitación independiente de los proyectos de demolición y de urbanización, toda vez que ambos procedimientos están sujetos a regímenes administrativos diferenciados y a plazos de aprobación no coincidentes, resultando más dilatada la tramitación de los proyectos de urbanización. Asimismo, la tramitación separada de las demoliciones

permite su ejecución anticipada y controlada, lo que no solo favorece la seguridad en la zona, evitando riesgos de accidentes derivados del estado de las edificaciones existentes, sino que también contribuye a prevenir eventuales ocupaciones irregulares durante el tiempo en que se desarrollen las actuaciones urbanizadoras.

Los servicios de redacción del proyecto de urbanización objeto de esta solicitud incluyen los trabajos específicos para el levantamiento topográfico inicial de los terrenos y los reconocimientos geotécnicos necesarios tanto para la redacción del proyecto de urbanización, como de los posteriores proyectos de edificación en los solares resultantes.

Asimismo, el objeto del contrato incluye la asistencia técnica durante la tramitación del proyecto de urbanización hasta la obtención de la correspondiente aprobación.

El proyecto objeto de esta solicitud de autorización previa es un documento que requiere un alto grado de especialización y dotación de medios técnicos y humanos suficientes, por lo que su redacción no puede ser abordada con efectivos propios de la Dirección de Urbanización y Agenda Urbana en tiempo y forma.

A efectos de la estimación de los honorarios de redacción del proyecto, se utiliza como base para su cálculo el baremo orientativo del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos determinados por la siguiente formula:

$$\text{Honorarios} = \text{PEMR} \times \text{Ca} \times \text{Cb}$$

Siendo PEMR el Presupuesto de Ejecución Material Reducido (371.156 €), Ca el coeficiente por tipo de trabajo y que en este caso, por redacción de Proyecto, es igual a 1 y Cb el coeficiente por tipo de obra. Teniendo en cuenta el factor de escala del proyecto se ha optado por la modificación del valor del índice Cb, pasando de 0,04 especificado en el baremo al 0,06, ya que gran parte de la documentación a redactar (parte de anejos, cuadros de precios, pliego de condiciones, estudios de seguridad y salud y gestión de residuos) requieren prácticamente el mismo grado de dedicación independientemente del presupuesto de las obras de urbanización.

Para la determinación de los honorarios de los trabajos de topografía y geotecnia se establecen unos criterios de valoración en base a trabajos de igual similitud licitados por Sepes.

Por otra parte, el contrato comprende la asistencia técnica durante la tramitación tanto urbanística como medioambiental. Atendiendo a la localización de las obras en un medio urbano, con uso residencial en las proximidades, se opta por un coeficiente del 35% sobre los honorarios de redacción.

El desglose de honorarios (con redondeo a unidad de euro) es el siguiente:

Honorarios de servicios a contratar			
Redacción de proyecto	$H = \text{PEMR} \times \text{Ca} \times \text{Cb}$	$H = 371.156 \times 1 \times 0,06$	22.269 €
Asistencia Técnica a la tramitación.	$AT = H \times 0,35$	$AT = 22.269 \times 0,35$	7.794 €
Topografía	Referencias SEPES		6.000 €
Estudio Geotécnico	Referencias SEPES		12.758 €
HONORARIO TOTALES			48.821 €

En consecuencia, se establece el valor de licitación de los honorarios de servicios de redacción del Proyecto de urbanización actuación "Cuartelillo de Marinería", en Ferrol (A Coruña), en 48.821 € (IVA excluido).

Por todo ello y atendiendo a la instrucción recibida, se solicita autorización previa para la contratación de los siguientes trabajos:

- Denominación: servicios de redacción del Proyecto de urbanización de la actuación "Cuartelillo de Marinería", en Ferrol (A Coruña).
- Valor estimado: 48.821 € (IVA excluido). El IVA a aplicar es el 21%, lo que asciende a 10.252,41 €.
- Plazo total de ejecución: VENTICUATRO (24) MESES. Este plazo tiene la consideración de plazo máximo para la ejecución del contrato, pudiendo ser inferior si se alcanza la aprobación definitiva en vía administrativa por los organismos competentes, momento en el que se dará el contrato por finalizado.
- Plazos Parciales de ejecución:
 - CIENTO TREINTA Y CINCO (135) DÍAS NATURALES para presentar en SEPES el Proyecto de Urbanización y los documentos técnicos complementarios que sean exigibles para la tramitación administrativa de los mismos.
- Procedimiento: ABIERTO SIMPLIFICADO, con varios criterios de adjudicación.
 - Criterios sujetos a juicio de valor: **44 puntos**
 - Dotación medios humanos: 18 puntos
 - Metodología: 18 puntos
 - Dotación de medios materiales: 8 puntos
 - Criterios valorables mediante fórmulas o porcentajes: **56 puntos**
 - Precio del contrato: 48 puntos
 - Certificados de calidad: 4 puntos
 - Inscripción en el Registro de huella carbono: 4 puntos

UNIDAD PROPONENTE DEL
CONTRATO
Jefe de División de Agenda
Urbana y Medio Ambiente

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO
Director de Urbanización y Agenda Urbana

Aprobado,
LA DIRECTORA GENERAL